



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 937 789 416
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DIALOG EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Sankt Olavs gate 3
3017 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Nyhus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 396 959	16 757 694
Annen driftsinntekt		209 200	155 751
Sum inntekter		18 606 159	16 913 445
Kostnader			
Lønnskostnad	3	12 595 415	10 555 973
Avskrivning	5	317 271	177 449
Annen driftskostnad	3	5 018 914	5 452 413
Sum kostnader		17 931 600	16 185 835
Driftsresultat		674 559	727 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 824	39 699
Sum finansinntekter		9 824	39 699
Annen finanskostnad		34 398	66 858
Sum finanskostnader		34 398	66 858
Netto finans		-24 574	-27 159
Ordinært resultat før skattekostnad		649 985	700 451
Skattekostnad på ordinært resultat	7	142 999	154 395
Ordinært resultat etter skattekostnad		506 986	546 056
Årsresultat		506 986	546 056
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	1 500 000	
Overføringer annen egenkapital	8	-993 014	546 056
Sum overføringer og disponeringer		506 986	546 056



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		50 509
Sum immaterielle eiendeler			50 509
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 340 716	671 951
Sum varige driftsmidler		1 340 716	671 951
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		268 458	268 458
Sum finansielle anleggsmidler		268 458	268 458
Sum anleggsmidler		1 609 174	990 918
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 323 012	4 373 505
Andre fordringer		148 863	450 335
Sum fordringer		4 471 875	4 823 840
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2, 4	6 165 012	5 824 839
Sum omløpsmidler		10 636 887	10 648 679
SUM EIENDELER		12 246 061	11 639 597

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	5 554 432	6 547 446
Sum opptjent egenkapital		5 554 432	6 547 446
Sum egenkapital		6 554 432	7 547 446
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	11 888	
Sum avsetninger for forpliktelser		11 888	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	570 269	803 819
Sum annen langsiktig gjeld		570 269	803 819
Sum langsiktig gjeld		582 157	803 819
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		772 523	705 014
Betalbar skatt	7	80 602	158 308
Skyldige offentlige avgifter	2	1 447 912	1 218 480
Annen kortsiktig gjeld		2 808 435	1 206 530
Sum kortsiktig gjeld		5 109 472	3 288 332
Sum gjeld		5 691 629	4 092 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 246 061	11 639 597



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 771520

Enheten

Organisasjonsnummer: 937 789 416
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DIALOG EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Sankt Olavs gate 3
3017 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Nyhus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.08.2022



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 396 959	16 757 694
Annen driftsinntekt		209 200	155 751
Sum inntekter		18 606 159	16 913 445
Kostnader			
Lønnskostnad	3	12 595 415	10 555 973
Avskrivning	5	317 271	177 449
Annen driftskostnad	3	5 018 914	5 452 413
Sum kostnader		17 931 600	16 185 835
Driftsresultat		674 559	727 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 824	39 699
Sum finansinntekter		9 824	39 699
Annen finanskostnad		34 398	66 858
Sum finanskostnader		34 398	66 858
Netto finans		-24 574	-27 159
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	142 999	154 395
Ordinært resultat etter skattekostnad		506 986	546 056
Årsresultat		506 986	546 056
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	1 500 000	
Overføringer annen egenkapital	8	-993 014	546 056
Sum overføringer og disponeringer		506 986	546 056



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7 50 509
Sum immaterielle eiendeler 50 509

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner ol 5 1 340 716 671 951
Sum varige driftsmidler 1 340 716 671 951

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 268 458 268 458
Sum finansielle
anleggsmidler 268 458 268 458

Sum anleggsmidler 1 609 174 990 918

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 4 323 012 4 373 505
Andre fordringer 148 863 450 335
Sum fordringer 4 471 875 4 823 840

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2, 4 6 165 012 5 824 839

Sum omløpsmidler 10 636 887 10 648 679

SUM EIENDELER 12 246 061 11 639 597

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8, 9 1 000 000 1 000 000
Sum innskutt egenkapital 1 000 000 1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 5 554 432 6 547 446
Sum opptjent egenkapital 5 554 432 6 547 446

Sum egenkapital 6 554 432 7 547 446



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	11 888	
Sum avsetninger for forpliktelses		11 888	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	570 269	803 819
Sum annen langsiktig gjeld		570 269	803 819
Sum langsiktig gjeld		582 157	803 819
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		772 523	705 014
Betalbar skatt	7	80 602	158 308
Skyldige offentlige avgifter	2	1 447 912	1 218 480
Annen kortsiktig gjeld		2 808 435	1 206 530
Sum kortsiktig gjeld		5 109 472	3 288 332
Sum gjeld		5 691 629	4 092 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 246 061	11 639 597



Organisasjonsnr: 937 789 416
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1000.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Geir Gundersen	50.00	5.00%	Ordinære aksjer
Nyfro AS	591.00	59.10%	Ordinære aksjer
Sparebanken Øst	359.00	35.90%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10128658.00	8549441.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1491219.00	1221044.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	490588.00	522875.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	484950.00	262613.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12595415.00	10555973.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1577347.00		54352.00



Styremedlem	1599424.00	21804.00
<u>Sum ytelse andre led.pers. Lønn</u>	<u>3176771.00</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj. 76156.00</u>

Det er utbetalt 150 000 styrehonorar i løpet av 2021

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	76100.00	74500.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	87750.00	78250.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	163850.00	152750.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
13.50

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dialog Eiendomsmegling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dialog Eiendomsmegling AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 4. juli 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bjørn Baklid
statsautorisert revisor



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bjørn Baklid

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-07-04 14:05:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PTUXE-VAAVY-6NAXX-NZE3U-6636Y-E54CE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Dialog Eiendomsmegling AS

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Dialog Eiendomsmegling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		18 396 959	16 757 694
Annen driftsinntekt		209 200	155 751
Sum driftsinntekter		<u>18 606 159</u>	<u>16 913 445</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	12 595 415	10 555 973
Avskrivning	5	317 271	177 449
Annen driftskostnad	3	5 018 914	5 452 413
Sum driftskostnader		<u>17 931 600</u>	<u>16 185 835</u>
Driftsresultat		<u>674 559</u>	<u>727 610</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 824	39 699
Annen finanskostnad		34 398	66 858
Netto finansposter		<u>-24 574</u>	<u>-27 159</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>649 985</u>	<u>700 451</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>142 999</u>	<u>154 395</u>
Årsresultat		<u>506 986</u>	<u>546 056</u>
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	1 500 000	0
Overføringer annen egenkapital	8	-993 014	546 056
Sum disponert		<u>506 986</u>	<u>546 056</u>



Dialog Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	0	50 509
Sum immaterielle eiendeler		0	50 509
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 340 716	671 951
Sum varige driftsmidler		1 340 716	671 951
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		268 458	268 458
Sum finansielle anleggsmidler		268 458	268 458
Sum anleggsmidler		1 609 174	990 918
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		4 323 012	4 373 505
Andre fordringer		148 863	450 335
Sum fordringer		4 471 875	4 823 840
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2, 4	6 165 012	5 824 839
Sum omløpsmidler		10 636 887	10 648 679
Sum eiendeler		12 246 061	11 639 597



Dialog Eiendomsmegling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	5 554 432	6 547 446
Sum opptjent egenkapital		5 554 432	6 547 446
Sum egenkapital		6 554 432	7 547 446
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelseser</i>			
Utsatt skatt	7	11 888	0
Sum avsetning for forpliktelseser		11 888	0
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	570 269	803 819
Sum annen langsiktig gjeld		570 269	803 819
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		772 523	705 014
Betalbar skatt	7	80 602	158 308
Skyldige offentlige avgifter	2	1 447 912	1 218 480
Annen kortsiktig gjeld		2 808 435	1 206 530
Sum kortsiktig gjeld		5 109 472	3 288 332
Sum gjeld		5 691 629	4 092 151
Sum egenkapital og gjeld		12 246 061	11 639 597

31. desember 2021

Drammen, 30. juni 2022

Lars Myren
Styrets leder

Frode Løvmoen Nyhus
Daglig leder og styremedlem

Geir Gundersen
Styremedlem

Kjell Engen
Styremedlem



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Kjell

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.06.2022 13.03.30

Fødselsdato

1969-04-27

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Myren, Lars

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.06.2022 14.39.38

Fødselsdato

1966-07-04

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntektsføring av provisjoner skjer på aksepttidspunktet for bindende tilbud.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Pensjoner

For innskuddsbaserte pensjonsordninger kostnadsføres innbetalingene som pensjonskostnader. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien resultatføres i disse tilfeller som pensjonskostnad. Pensjonskostnader klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Klientmidler og klientansvar er presentert netto i selskapets balanse. Dersom midler inntående på klientbank overstiger klientansvar er det overskytende medtatt som eiendel i selskapets balanse og gjeld dersom midler inntående er lavere enn klientansvaret.



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Bankinnskudd

	2021
Bundne skattetrekksmidler utgjør	712 672

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2021	2020
Lønninger	10 128 658	8 549 441
Arbeidsgiveravgift	1 491 219	1 221 044
Pensjonskostnader	490 588	522 875
Andre ytelser	484 950	262 613
Sum	<u>12 595 415</u>	<u>10 555 973</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 13,5 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styremedlem
Lønn	1 577 347	1 599 424
Annen godtgjørelse	54 352	21 804

Det er utbetalt 150 000 styrehonorar i løpet av 2021

Pensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021
Revisjon	76 100
Andre tjenester	87 750

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Klientmidler / klientansvar

I følge finansdepartementets bestemmelser er ikke klientmidler og klientansvar balanseført. Disse postene utgjør følgende pr. 31.12:

	2021	2020
Klientmidler	60 689 955	50 539 661
Klientansvar	-60 689 955	-50 539 661

Note 5 - Varige driftsmidler

	Aktiverte kostnader leid bygg	Driftsløsøre, inventar mm	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	2 528 029	2 528 029
Tilgang kjøpte driftsmidler	492 475	493 562	986 037
Anskaffelseskost 31.12.	492 475	3 021 591	3 514 066
Akk.avskrivning 31.12.	-57 455	-2 115 895	-2 173 350
Balanseført pr. 31.12.	435 020	905 696	1 340 716
Årets avskrivninger	57 455	317 274	374 729
Økonomisk levetid	5 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	160 037

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2021	2020
Pant i driftstilbehør	470 853	102 971
Pant i fordringer	417 321	556 152
Sum	888 174	659 123



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	80 602	158 308
For lite avsatt tidligere år	0	318
Endring utsatt skatt	62 397	-4 231
Årets totale skattekostnad	<u>142 999</u>	<u>154 395</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2021	 2020
Ordinært resultat før skattekostnad	649 985	700 451
Permanente forskjeller	0	-102
Endring i midlertidige forskjeller	-283 611	19 234
Årets skattegrunnlag	<u>366 374</u>	<u>719 583</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	80 602	158 308
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2021	 2020
Driftsmidler	-70 949	-135 838
Utestående fordringer	62 247	-171 794
Gevinst- og tapskonto	61 278	76 597
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>52 576</u>	<u>-231 035</u>
 Utsatt skatt / utsatt skattefordel (22%)	11 567	-50 828

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	6 547 446	7 547 446
Årsresultat	0	506 986	506 986
Avsatt utbytte	0	-1 500 000	-1 500 000
Egenkapital 31.12.	<u>1 000 000</u>	<u>5 554 432</u>	<u>6 554 432</u>



Dialog Eiendomsmegling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Geir Gundersen	50	5,0 %	5,0 %
Nyfro AS	591	59,1 %	59,1 %
Sparebanken Øst	359	35,9 %	35,9 %
Sum	1 000	100,0 %	100,0 %

ÅRSBERETNING 2021

Dialog Eiendomsmegling AS

Virksomhetsområdet til Dialog Eiendomsmegling AS er eiendomsmegling med kontorer i Kommunene Drammen, Eiker, og Ringerike. Dialog Eiendomsmegling AS driver i hovedsak sin virksomhet i Drammen, Eiker, nordre Vestfold, Ringerike og Hole.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljøet anses som godt og sykefraværet er stabilt lavt. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, rase eller seksuell legning. Styret har ikke funnet behov for å iverksette spesielle tiltak knyttet til likestilling. Det er pr. 31.12.2021 heller ikke planlagt slike tiltak. Av selskapets 14 ansatte er 7 kvinner. Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. Det er pr. 31.12.2021 ikke inngått styreforsikringer.

Omsetningen i Dialog Eiendomsmegling AS har økt fra 16,9 mill. i 2020 til kr. 18,6 mill. i 2021. Ordinært resultat før skatt er marginalt redusert fra 0,70 mill 2020 til 0,65 mill i 2021.

Etter et Covid 19 preget 2020 så har økt aktivitet i nybyggmarkedet bidratt til omsetningsoppgangen i 2021. I tillegg til økt aktivitet så kontraherte selskapet inn flere nye nybyggprosjekter som vil generere inntekter i 2022.

Styret anser at 2021 var et økonomisk tilfredsstillende år. Styret innstiller at årets overskudd disponeres i henhold til forslag i årsregnskapet sammen med forslaget om tilleggsutbytte. Styret anser at egenkapitalen i selskapet er svært tilfredsstillende.

Styret har som mål å øke både lønnsomhet og omsetning ved å styrke samarbeidet med Sparebanken Øst samtidig som det satses videre på kundetilfredshet, kvalitet og sterkt faglig fokus.

Det skal også satses videre på kvalitetssikring og omdømmebygging i året som kommer. Det er styrets holdning at kvalitet og faglig fokus er et konkurransefortrinn og at dette sammen med langsiktig fokus på gode kundeopplevelser, salg og kostnadskontroll skal legge grunnlag for sunn inntjening i året som kommer.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av Dialog Eiendomsmegling AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Drammen 30. juni 2022

Lars Myren
Styret leder

Geir Gundersen
Styremedlem

Kjell Engen
Styremedlem

Frode L. Nyhus
Styremedlem



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Kjell

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.06.2022 13.04.12

Fødselsdato

1969-04-27

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Myren, Lars

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.06.2022 14.38.45

Fødselsdato

1966-07-04

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.